

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sebagaimana telah dijelaskan dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia yang selanjutnya disebut dengan UUD Pasal 33 ayat 3 bahwasannya bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.¹ Tanah sebagai salah satu komoditas yang dapat dimiliki oleh masyarakat, dapat dialihkan hak kepemilikannya, salah satu cara pengalihan hak atas tanah adalah melalui jual beli.

Salah satu perbuatan hukum yang berkenaan dengan pengalihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum mengenai jual beli. Dalam masyarakat jual beli bukanlah hal yang baru, karena jual beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. Dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli diartikan sebagai suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.²

Jual beli menurut Pasal 1457 KUHP, yaitu “Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Jual beli merupakan bentuk transaksi umum yang sering dilakukan oleh masyarakat. Biasanya perjanjian jual beli dilakukan secara lisan atau tertulis atas dasar kesepakatan para pihak (penjual dan pembeli). Kegiatan perjanjian jual beli merupakan bagian dari hukum perdata dan merupakan peristiwa hukum serta sahnyanya dimata hukum dan mengikat kedua belah pihak atau lebih yang pada awalnya terdapat kesepakatan antara para pihak yang bersangkutan.

¹ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Jakarta:Universitas Tri Sakti, 2002, hlm.1

² Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana, 2005, hlm. 153

Jual beli yang dilakukan terhadap tanah dan rumah sebagai obyeknya pasti memerlukan suatu perjanjian. Dalam perjanjian jual beli rumah harus terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai keadaan, bentuk, dan luas rumah dengan harga yang disepakati maka dari kedua pihak membuat perjanjian secara tertulis. Kemudian para pihak membuat akta perjanjian harus menandatangani akta jual beli rumah. Akta jual beli rumah dibuat oleh Notaris dengan penandatanganan akta jual beli rumah berarti kedua belah pihak menyetujui jual beli rumah tersebut. Maka pada saat itulah penyerahan hak milik berupa sertifikat tanah dari penjual ke pembeli atas rumah tersebut dapat dilakukan. PPAT membuat suatu akta pengikatan jual beli agar pihak-pihak saling untuk melaksanakan hak dan kewajiban. Jika si pembeli telah membayar harga rumah maka penjual harus menyerahkan rumah tersebut kepada pembeli. Oleh karena itu, hak milik atas rumah tersebut berpindah dari penjual ke pembeli. Sebelum dilakukan penyerahan hak milik atas tanah dari penjual ke pembeli maka terlebih dahulu dilakukan pendaftaran tanah dan rumah ke PPAT.

Menurut Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan syarat bagi pendaftaran pemindahan hak atas tanah. Fungsi akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum, yang bersangkutan dan karena perbuatan itu, sifatnya tunai sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Pemindahan haknya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat; dilakukan melalui

prosedur yang telah ditetapkan; menggunakan dokumen dibuat. Oleh karena itu, pada jual beli ada dua subjek yaitu penjual dan pembeli, masing-masing mempunyai kewajiban dan hak yang berhubungan dengan sifa-sifat timbal balik dari persetujuan jual beli (Werdering Overenkomst). Namun didalam kenyataannya, dalam perjanjian jual beli tersebut tidak selamanya akan berjalan lancar sesuai dengan yang diharapkan. Ada kalanya salah satu pihak tidak memenuhi hak dan kewajiban sesuai dengan yang disepakati bersama dan akan menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak yang lain. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau lalai dalam melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan atau disepakati dalam perjanjian yang dibuat antara para pihak atau melakukan wanpretasi dan jika salah satu pihak yang tidak mentaati peraturan maka ia dianggap melakukan perbuatan melawan hukum, maka sebagai konsekuensi dari adanya wanprestasi dan perbuatan melawan hukum tersebut muncul tanggung jawab hukum terhadap pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan rumah.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penulis dalam penelitian ini memilih judul **Tinjauan Yuridis Tentang Tanggung Jawab Hukum Terhadap Jual Beli Tanah dan Rumah di Kabupaten Sukoharjo.**

B. Rumusan Masalah

Atas dasar latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, maka permasalahan dalam penelitian dapat dirumuskan, sebagai berikut:

1. Bagaimana proses pelaksanaan Jual Beli Rumah Di Kabupaten Sukoharjo?
2. Bagaimana peraturan serta hak dan kewajiban para pihak dalam melakukan Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Rumah Di Kabupaten Sukoharjo??
3. Bagaimanakah tanggung jawab penjual dan pembeli apabila salah satu pihak melakukan pelanggaran dalam jual beli tanah dan rumah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian pada sub bab permasalahan di atas maka tujuan dalam penelitian ini, sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui proses pelaksanaan jual beli rumah di Kabupaten Sukoharjo.
2. Untuk mendeskripsikan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh penjual dan pembeli, sehingga jual beli rumah dinyatakan sah secara hukum serta peraturan yang berlaku dalam jual beli rumah.
3. Untuk mengetahui tanggung jawab penjual dan pembeli apabila melakukan pelanggaran dalam jual beli rumah

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini antara lain :

1. Bagi Penulis

Untuk menambah pandangan, pengetahuan, pemahaman penulis mengenai bagaimana proses jual beli, kewajiban dan hak yang harus dipenuhi oleh penjual dan pembeli, dan tanggung jawab penjual dan pembeli apabila melakukan pelanggaran dalam jual beli tanah

2. Bagi Ilmu Hukum

Hasil penelitian bermanfaat dalam ilmu pengetahuan dan secara khusus ilmu hukum di bidang hukum perdata mengenai perikatan jual beli tanah.

3. Bagi Masyarakat

Bagi masyarakat sebagai tambahan wawasan pengetahuan mengenai tanggung jawab hukum terhadap jual beli tanah dan rumah secara hukum.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan cara kerja untuk meneliti suatu objek yang menjadi sasaran penelitian dapat juga dikatakan bahwa metode dijadikan pedoman seseorang untuk mempelajari dan memahami lingkungan-lingkungan guna dipahaminya.³

³ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, hal.67

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan normatif atau metode penelitian hukum kepustakaan karena yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah kaidah-kaidah hukum dan asas-asas hukum dalam tanggung jawab hukum perjanjian terhadap jual beli tanah dan rumah.

2. Jenis penelitian

Pada penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif bertujuan untuk menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu yang diteliti dalam bentuk paparan kalimat pada pembahasan dan nantinya diperoleh suatu kesimpulan.

3. Sumber Data

Untuk memperoleh hasil penelitian guna mempermudah penulis melakukan penyusunan penelitian ini, jenis data yang digunakan penulis antara lain adalah :

a. Penelitian Kepustakaan

Penelitian kepustakaan dimaksudkan untuk mendapatkan data sekunder yang dapat diperoleh dengan menggunakan bahan hukum penelitian antara lain :

1) Bahan hukum primer

Dalam penelitian ini, bahan hukum primer yang digunakan adalah :

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b. Undang undang Pokok Agraria
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

2.) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder meliputi bahan hukum yang diperoleh dari buku bacaan atau literature, dokumen-dokumen, serta hasil penelitian hukum yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

b. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan yang dilakukan guna mendapatkan data sekunder yang dapat diperoleh melalui :

1) Lokasi penelitian

Dalam penelitian ini, dilakukan dengan mengambil lokasi penelitian di PPAT daerah Sukoharjo dan Badan Pertanahan Nasional di Sukoharjo

2) Subyek Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti melakukan wawancara langsung dengan pihak terkait , yaitu

Kepala Sub Bagian Tata Usaha Badan Pertanahan Nasional, Notaris di daerah Sukoharjo, dan empat warga masyarakat yang melakukan Jual Beli Rumah Di Kabupaten Sukoharjo.

4. Metode Pengumpulan Data

a. Penelitian Kepustakaan

Studi kepustakaan yaitu suatu metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengumpulkan dan mempelajari dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder tentang jual beli tanah dan rumah di sukoharjo.

b. Studi Lapangan

Studi lapangan merupakan teknik pengumpulan data jual beli rumah terhadap obyek yang diteliti guna mendapatkan data primer yang dilakukan dengan cara :

1) Menyusun daftar pertanyaan

Yaitu dengan menyusun sejumlah pertanyaan yang akan diajukan kepada pihak terkait, yaitu pihak yang melakukan jual beli tanah dan rumah

2) Wawancara

Wawancara merupakan sumber metode pengumpuln data dalam penelitian dengan menggunakan teknik bertanya langsung kepada pihak terkait, yakni pihak yang melakukan jual beli taah dan rumah.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan penulis yaitu metode analisis secara deskriptif kualitatif. Dalam hal ini penulis menggunakan peraturan perundangan, literature tentang tanggung jawab hukum jual beli rumah di sukoharjo kemudian di padukandengan pendapat responden dalam penelitian lapangan, dianalisis secara kualitatif, dicari pemecahannya kemudian dapat ditarik kesimpulan.

F. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian akan disusun dalam format penulisan hukum maka penelitian menyiapkan suatu sistematika hukum. Adapun sistematika penulisan hukum ini terdiri dari empat bab, yang tiap-tiap bab terbagi dalam sub-sub bagian yang dimaksud untuk memudahkan pemahaman dalam melakukan analisis penulisan terhadap keseluruhan hasil penelitian ini. Sistematika skripsi tersebut adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Perumusan Masalah
- C. Tujuan penelitian
- D. Manfaat penelitian
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Penulisan

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

- A. Pengertian Jual Beli Tanah dan Rumah
- B. Para Pihak dalam Jual beli Tanah dan Rumah
- C. Perjanjian antara Para Pihak Jual Beli Tanah dan Rumah
- D. Hubungan Antara Para Pihak Jual Beli Tanah dan Rumah
- E. Hak dan Kewajiban Para Pihak Jual Beli Tanah dan Rumah
- F. Peraturan dalam jual beli Para Pihak Jual Beli Tanah dan Rumah
- G. Tanggung Jawab atas Dasar Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum

H. Risiko Jual Beli Tanah dan Rumah

I. Berakhirnya Jual Beli Tanah dan Rumah

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses pelaksanaan Jual Beli Tanah dan Rumah di Kabupaten Sukoharjo

B. Peraturan Hak dan Kewajiban penjual dan pembeli, serta peraturan hukum yang berlaku sehingga jual beli Tanah dan Rumah dinyatakan sah secara hukum

C. Tanggungjawab hukum apabila salah satu pihak melakukan kesalahan atas dasar wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian perjanjian Jual Beli Tanah dan Rumah di Kabupaten Sukoharjo

BAB IV: PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran

DAFTAR PUSTAKA